

**ZONE  
UA**

## CHAPITRE I - ZONE UA

La zone Ua couvre le noyau historique de Raedersheim caractérisée par un bâti moyennement dense et une architecture traditionnelle avec un bâti souvent aligné en limite de l'emprise publique et sur les limites séparatives. L'objectif d'aménagement est de préserver et de valoriser cette typicité de la zone Ua.

### **Ua-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 La création de constructions autres que celles destinées à l'habitat, aux activités tertiaires de bureau, aux professions libérales, bistrot, restaurant, commerce de proximité et aux équipements publics, dans le respect du caractère des lieux.
- 1.3 L'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de caravanes hors d'usage ;
  - le stationnement de plus de 2 caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les occupations et utilisations du sol présentant des risques pour la santé, la salubrité et la sécurité des riverains.

### **Ua-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction d'une emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup> est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2 La reconstruction à l'identique ou respectant la volumétrie initiale d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de cinq ans est autorisée.
- 2.3 La reconstruction à l'identique ou respectant la volumétrie initiale du bâtiment ou n'aggravant pas les dispositions des articles 6 à 10, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si tout plan de prévention des risques naturels en vigueur en dispose autrement.
- 2.4 La création d'ateliers artisanaux (1 par unité foncière) d'une emprise au sol inférieure à 150 mètres carrés, respectueuse du caractère des lieux et à la condition qu'il n'en résulte pas une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.

## **COMMUNE DE RAEDERSHEIM**

- 2.5 L'extension et l'adjonction de volumes bâtis liés et nécessaires à une exploitation agricole existante s'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage ou des risques pour la salubrité publique.
- 2.6 Les équipements et les aménagements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.7 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.4.
- 2.8 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### **Ua-3 Accès et voirie**

- 3.1 Accès :
  - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
  - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 3.2 Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre à la fois la desserte et la possibilité de faire demi-tour, notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

La largeur de l'emprise de la plate forme ne peut être inférieure à 5 mètres. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres dans le cas d'un bouclage en sens unique ou d'une déserte de moins de trois unités d'habitations.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur supérieure à 40 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Ua-4 Desserte par les réseaux**

- 4.1 Eau potable :

Toute construction principale doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- 4.2 Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions devront se brancher à celui-ci ; à défaut, les eaux seront injectées dans un puits perdu.

La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées.

Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

- 4.4 Electricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

**Ua-5 Caractéristiques des terrains et travaux de prévention**

Non réglementé.

**Ua-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions s'implanteront en limite des emprises publiques ou en recul de celles-ci, à la condition que ce recul ne soit pas supérieur à celui de l'implantation de la construction riveraine la plus reculée.

Dans le cas d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,8 mètre marquant l'alignement à l'emprise publique, ce dernier, à la condition d'être préservé, peut se substituer à la construction en limite. Dans ce cas, l'ouverture d'entrée de propriété ne peut excéder 4 mètres et les constructions peuvent être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.

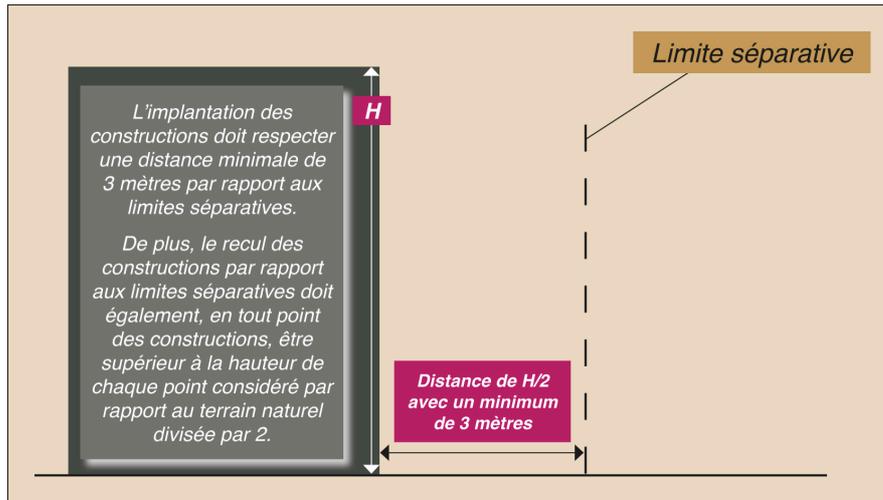
Par ailleurs, si une première construction respecte les modalités d'implantation par rapport à l'emprise publique telle que définie ci-dessus, alors les autres constructions réalisées sur la même propriété peuvent également être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.

Cependant, la construction en l'alignement des emprises publiques peut être refusée et un recul d'implantation imposé dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière.

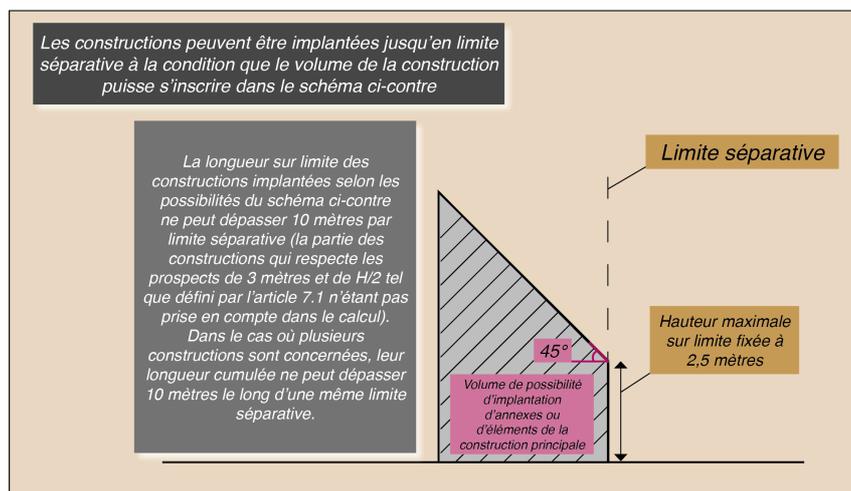
- 6.2 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite des voies publiques.

**Ua-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-dessous.



- 7.2 Toutefois, lors d'une reconstruction après démolition ou sinistre, le maintien des distances par rapport aux limites séparatives peut être maintenu nonobstant l'article 7.1 si elle a lieu dans un délai maximum de 5 ans.
- 7.3 Un passage étroit entre deux constructions implantées quasiment sur limite peut se substituer à la limite séparative. Dans ce cas, les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée.
- 7.4 Des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives des parcelles en cas d'adossement à une façade aveugle (et dans le respect du prospect de celle-ci) ou d'une construction mitoyenne relevant d'un projet commun.
- 7.5 Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects définis par le schéma présenté ci-dessous :



- 7.6 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- 7.7 Les piscines non couvertes peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- 7.8 Les édifices et équipements publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci sans limite de hauteur autres que celles édictées par l'article Ua10.

**Ua-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Aucune distance minimale n'est imposée entre les bâtiments, sauf impératifs de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

**Ua-9 Emprise au sol**

- 9.1 Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Cette emprise est portée à 70% pour les bâtiments d'exploitation agricole, artisanaux ou commerciaux, y compris l'éventuel bâtiment d'habitation.
- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisée.
  - en cas de reconstruction après sinistre sans aggravation de l'emprise au sol initiale
  - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics ;
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol tel que défini à l'article Ua 9.1.

**Ua-10 Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur maximale des construction est limitée à 13 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaires, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.
- La hauteur des parties de toitures traitées en terrasses (autorisée à l'article Ua 11.3.1 du présent règlement) est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 13 mètres par rapport au terrain naturel préexistant, en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.
- 10.3 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 mètre, calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil peut être dépassé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel.
- 10.4 La hauteur en tout point du faitage d'équipements publics peut atteindre 15 mètres par rapport au terrain naturel préexistant lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

**Ua-11 Aspect extérieur**

- 11.1 Bâtiments :
- Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par, leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

#### 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.2.2 Les revêtements de façades, les teintes de ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions.

#### 11.3 Toitures :

11.3.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°, cette disposition cependant ne s'applique pas éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux.

Par ailleurs, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique.

Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, les toitures doivent comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

#### 11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,8 mètre, cette limite de hauteur ne s'appliquant pas aux murs existants.
- soit de grilles ou palissades surmontant, le cas échéant, un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,8 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;
- les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,5 mètre côté rue et 2 mètres sur les limites séparatives de voisinage. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

11.4.3 Les clôtures existantes en mur de pierres doivent être préservées.

La reconstruction à l'identique de ces murs de clôture est autorisée.

#### 11.5 Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

- I 1.6 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- I 1.7 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village. Elles doivent, sauf impératifs techniques, être enterrées ou dissimulées par la mise en place d'un abri fermé sur trois côtés.

### **Ua-12 Stationnement**

- I 2.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé, le nombre de places effectifs étant arrondi à l'unité inférieure.  
Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.
- I 2.2 Pour les autres affectations des bâtiments (hors logements), les normes sont édictées en annexe du présent document.
- I 2.3 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes :  
Le nombre d'emplacements à créer par logement est de 2 ;  
Chaque emplacement doit représenter une surface d'au-moins 1,5 mètre carré.
- I 2.4 Pour les autres affectations, s'imposent les normes de stationnement annexées au présent règlement.

### **Ua-13 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts respectueux du caractère rural du village.

Il doit être procédé à la plantation d'un arbre fruitier par tranche de 200 mètres carrés d'espace libre pour tout terrain d'une superficie supérieure à 400 mètres carrés. Les arbres hautes tiges doivent être plantés à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

### **Ua-14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **Ua-15 Performances énergétiques et environnementales**

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

## **COMMUNE DE RAEDERSHEIM**

Les maisons individuelles ou accolées devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

Les bâtiments de logements collectifs devront privilégier l'usage des énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

### ***Ua-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques***

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes (voiries...) devront prévoir le passage des gaines dédiées aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.